

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)**

- 1.1 Bei der Nutzung des Zeitplatzes sind ausschließlich mobile Unterkünfte in Form von Zelten zulässig.
- 1.2 Gebäude sind nur im Bereich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 56 NBauO)**

- 2.1 Das Hauptdach des Funktionsgebäudes ist als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach auszubilden. Es ist eine Dachneigung von mindestens 30° einzuhalten.
- 2.2 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m, die höchstzulässige Firsthöhe 9 m, gemessen von der Oberkante des Sockels in einer Höhe von 24 m über NN. (Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.)
- 2.3 Der nur in Spurbahnen befestigte Unlandweg und die Zufahrt zum Zeitplatz (wassergebundene Decke) sind in Breite und Befestigungsart im gegenwärtigen Zustand zu belassen.

**3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und § 8 a BNatG)**

- 3.1 Das Dachflächenwasser des Funktionsgebäudes und das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche und der Stellplätze ist auf der Fläche zu versickern.
- 3.2 Die Anzahl der Stellplätze ist auf 10 beschränkt. Für die Befestigung der Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien, wie Rasenlochsteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Nach jedem 2. Stellplatz ist ein Beet (2 m x 5 m) mit einem hochstämmigen Laubbau (s. Pflanzliste I) anzulegen.
- 3.3 Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste 2 dargestellten Arten im angegebenen Verhältnis zu pflanzen.  
Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Im Bereich der vorhandenen Gehölze und im Bereich der Neuanpflanzungen sind alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen dienen als Ausgleich für den durch eine Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 3.4 Die Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern westlich der inneren Erschließungsstraße und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün (VG) dürfen je Grundstück für maximal eine Zufahrt von maximal 5 m Breite unterbrochen werden.

**4. HINWEISE:**

- 4.1 Gemäß § 93 NWG - Freihaltung des Überschwemmungsgebietes - ist eine Genehmigung für die Erhöhung bzw. Vertiefung der Erdoberfläche, Herstellung von baulichen Anlagen, Baum- und Strauchpflanzungen durch die Wasserbehörde erforderlich.
- 4.2 Es wird auf die Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände zur Bahnlinie hingewiesen (siehe dazu Anlage der Begründung).
- 4.3 Überschwemmungsgrenze HQ 100  
 Überschwemmungsgrenze HQ 10

**Pflanzliste I (Laubbäume)**

Alnus glutinosa	(Roterle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)

**Pflanzliste II**

Botanischer Name	Deutscher Name	Prozentanteil
Alnus glutinosa	Roterle	5 %
Betula pendula	Sandbirke	10 %
Corylus avellana	Haseleuß	15 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
Prunus spinosa	Schlehe	10 %
Quercus robur	Stieleiche	10 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	15 %
Salix caprea	Salweide	5 %
Salix cinerea	Aschweide	10 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	10 %



**Planunterlagen**

Kartengrundlage: ESSEN Flur 18 Az P 1/36  
 Maßstab: 1:1000 (vergrößert aus 1:2000)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stadtrechtlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.5.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

CLOPPENBURG den 12.6.1995  
 Katasteramt Cloppenburg

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 23 'Naherholungsgebiet Unland' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.05.1995  
  
 Ratsvorsitzender  
  
 Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 18.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 30.05.1995  
  
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Wertle, Tel.: 05951 / 828

Wertle, den 30.05.1995  
  
 A. Brake

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 12.12.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.1995 bis 02.02.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 30.05.1995  
  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den .....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß am 20.03.1995 in seiner Sitzung am 30.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.05.1995  
  
 Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 21.9.95 unter Erhebung von Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Cloppenburg, den 21.9.95  
 Landkreis Cloppenburg  
 im Auftrage

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) ist den in der Verfügung des Landkreises Cloppenburg vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.  
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Essen (Oldb.), den .....  
 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 27.10.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.95 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 27.10.95  
  
 Gemeindedirektor (Kotmann)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 28.10.96  
  
 Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 28.10.2002  
  
 Gemeindedirektor

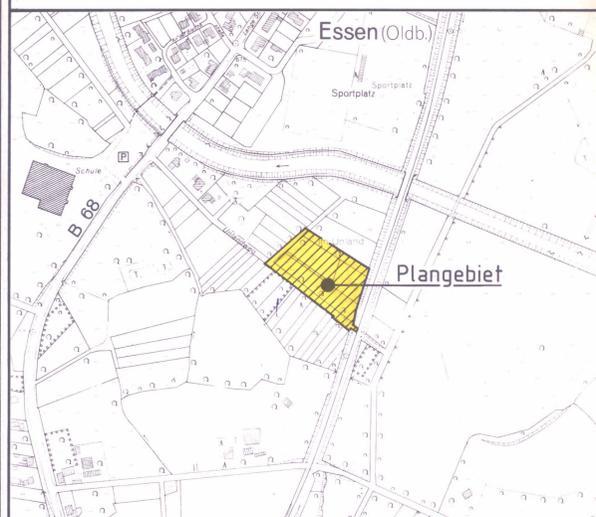
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 500 m<sup>2</sup> GR Grundfläche mit Flächenangabe
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: VG Verkehrsgrün (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmungen:
  - Spielplatz
  - Zeitplatz
  - Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
  - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- zu erhaltende, eingemessene Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (10-jähriges Hochwasser der 'Lager Hase').
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000**



**GEMEINDE ESSEN  
 LANDKREIS CLOPPENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23**

**'NAHERHOLUNGSGEBIET UNLAND'**

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung